

除另有說明外，本節以下所呈列資料部分摘錄自多份政府官方刊物。編纂有關報告的機構並非由我們、獨家保薦人或聯席全球協調人委託。該等資料並無經我們、獨家保薦人、聯席全球協調人或我們或其任何聯屬公司或顧問獨立核實。該等資料未必與中國境內外編製的其他資料一致。

中國房地產行業的主要驅動力

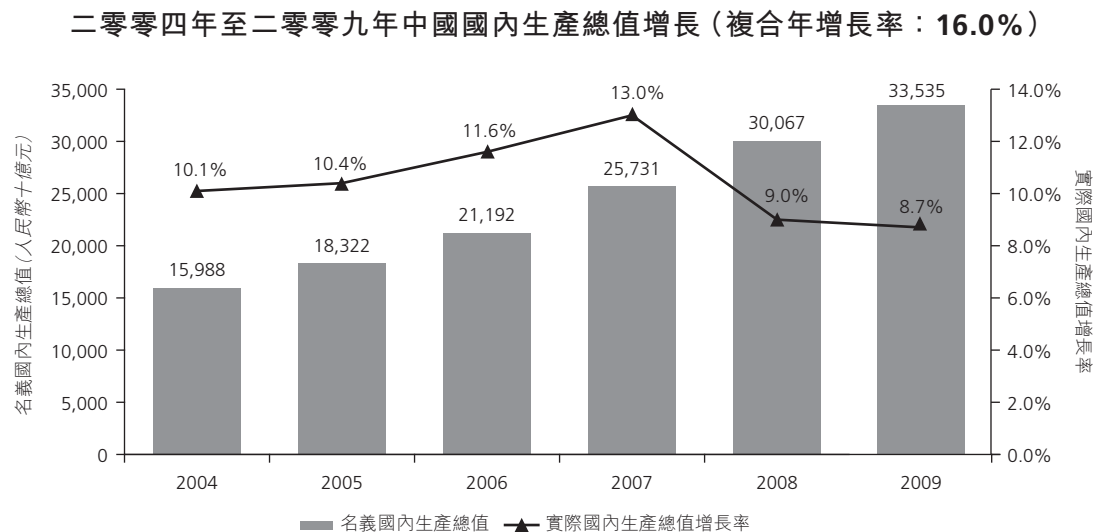
我們相信，中國房地產行業的發展受一系列主要驅動力的影響，其中包括：

- 經濟增長；
- 中國政府的房地產政策；
- 城市化；及
- 便利的住房按揭。

經濟增長

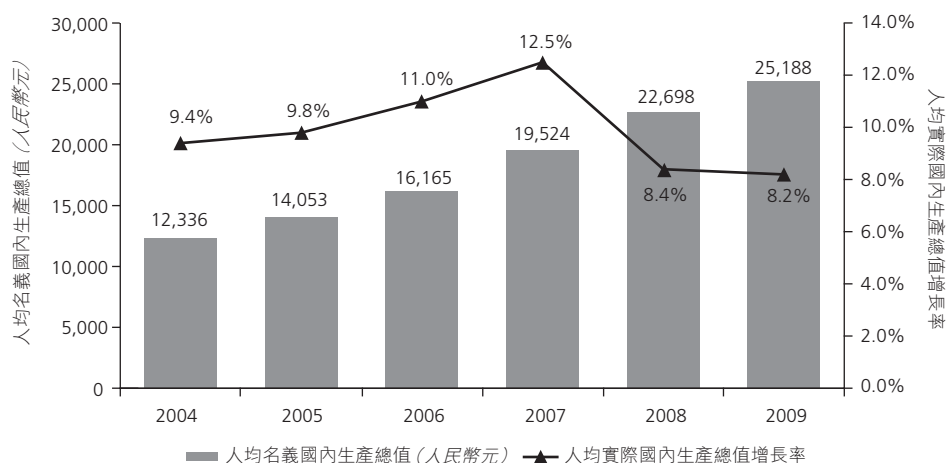
自中國政府於七十年代末推行經濟改革，中國經濟發展一日千里。於二零零一年，中國加入世界貿易組織，進一步加快中國經濟改革。中國名義國內生產總值的複合年增長率約為16.0%，由二零零四年的約人民幣159,880億元上升至二零零九年的約人民幣335,350億元，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

下圖載列所示年份中國的主要經濟指標。



資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零九年人均國內生產總值增長（複合年增長率：15.3%）



資料來源：中國國家統計局

於二零零四年至二零零七年每年期間，中國實際國內生產總值錄得雙位數增長。於二零零八年，全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及世界經濟疲軟，進而對中國國內市場，包括我們的目標城市造成負面影響。於二零零八年，中國的實際國內生產總值由二零零七年的13.0%大幅下跌至9.0%。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成負面影響，中國政府於二零零八年十一月推出一項四萬億元人民幣的經濟刺激計劃。自該項經濟刺激計劃出台以來，中國股市已呈現復蘇跡象，房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價普遍上升。此外，經濟刺激計劃對中國的國內消費及需求產生正面影響。根據中國國家統計局的統計，對比二零零九年同期，中國的實際國內生產總值增長於二零一零年上半年恢復至11.1%。

中國政府的房地產政策

九十年代前，中國房地產改革尚未開始。在此之前，中國物業行業為中國中央計劃經濟制度的一部分。於九十年代，中國物業市場開始轉而採用以市場為基礎的機制。以下為一九八八年至二零一零年期間主要房地產改革及政府政策變動的概述：

- 一九八八年 中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權。
- 一九九二年 公共房屋開始在各大城市銷售。
- 一九九四年 中國政府進一步實施改革及成立僱主／僱員住房公積金。
- 一九九五年 中國政府頒佈關於銷售及預售房地產的法規，設立監管物業銷售的架構。

行業概覽

一九九八年	中國政府廢除國家分配房屋政策。
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至30年。 中國政府將按揭融資上限由70%增至80%。 中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程序。
二零零零年	中國政府頒佈法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程質量的架構。
二零零一年	中國政府頒佈關於商品房銷售的法規。
二零零二年	中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及廢除中國本地及海外住房買家的雙重機制。
二零零三年	中國政府頒佈法規加強管理按揭貸款，以減低有關該等貸款的信用及系統性風險。 國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。
二零零四年	國務院頒佈通知，規定物業發展商就任何物業發展項目（不包括普通標準住宅）的出資比例應為預計資金支出總額的35%而非20%。 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》，以設立一套預售商品房許可機制。
二零零五年	中國政府另行制定措施，遏制物業市場的投機活動及維持充足供應，包括： <ul style="list-style-type: none">• 提高若干城市規定的最低首期付款至總購買價的30%；及• 購入後兩年內對銷售徵收5%的營業稅。
二零零六年	中國政府另行制定措施，旨在透過調整房屋供應架構、抑制房屋價格上漲及規管境外投資，以引導及促進中國物業行業的持續及健康發展，有關措施包括：

- 規定於中國投資房地產的境外投資者須設立外商投資企業（「外商投資企業」），而倘其投資超過10,000,000美元，則外商投資企業的註冊資本必須至少為投資總額的50%；及
- 禁止外商投資物業發展商取得貸款（境內或境外），惟其註冊資本已繳足、已取得土地使用證及至少注資項目投資總額的35%則除外。

二零零七年

於二零零七年五月，商務部及外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產的信貸管理。

二零零八年

國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。

於二零零八年十月，財政部及國家稅務總局發出《財政部、國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，鼓勵首次購買普通住房。

於二零零八年十月，中國人民銀行發出《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。

二零零九年

於二零零九年五月，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產業的發展。該等措施包括：

- 將普通住宅物業發展項目及社會保障房屋發展項目的最低資本比率由35%降至20%；及
- 將任何其他發展項目（即商業物業及高檔房屋項目）的最低資本比率由35%降至30%。

於二零零九年十一月，財政部及國土資源部等五部委公佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理並遏制過高攀升的地價。該通知特別規定物業發展商的取地首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的五成，且分期繳納餘款的期限一般須不超過一年。

於二零零九年十二月，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急速上漲，其中規定自二零一零年一月一日起：

- 個人將購買不足五年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；
- 個人將購買(i)超過五年（含五年）的非普通住房或者(ii)不足五年的普通住房對外銷售的，按照淨額徵收營業稅；及
- 個人將購買超過五年（含五年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

二零一零年

於二零一零年一月，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》以透過下列方式進一步規範房地產市場：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 落實地方各級政府的責任。

其中要求對已利用貸款購買住房又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首期付款比例不得低於購買價的40%（其後規定將其進一步增加至50%），所適用的貸款利率必須嚴格按照相關風險釐定。

於二零一零年三月，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據此通知，可能出讓的土地的價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%。有關土地出讓各方必須在完成投標、拍賣或掛牌出讓程序後10個營業日內簽訂土地出讓合同。任何於物業發展期間未能遵守政府申報規定的物業發展商，最少一年內不得購買土地。

於二零一零年四月，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售規管的若干措施。嚴禁物業發展商在未獲得預售許可證的情況下進行商品住房預售。在獲得相關預售許可證後十日內，物業發展商須就有關可供預售的物業單位及各單位售價的所有資料發佈公告。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，首期付款最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民授出按揭貸款。

於二零一零年五月，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定不同省市適用的土地增值稅預付款比率於華東地區不得低於2%，中部及東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地稅務當局應根據房地產產品的類型確定土地增值稅預付款比率。

於二零一零年五月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，呼籲在中國逐步推行物業稅改革。

眾多省及地方政府已頒佈上文所述加強執行中國房屋政策的法規，例如，於二零一零年二月二十一日，北京市住房和城鄉建設委員會、北京市發展和改革委員會及北京市財政局等十一家政府機構聯合頒佈《關於貫徹國辦發【2010】4號文件精神促進本市房地產市場平穩健康發展的實施意見》，就遏制房價過快上漲規定以下措施：

- (1) 倘任何透過貸款方式已購買住宅物業的家庭擬購買第二套或以上住房，則最低首期付款須為購買價的40%（其後規定將其進一步增加至購買價的50%）；
- (2) 有關境外個人於北京購買物業，就所購買物業的居住期間及限制方面的規定全面恢復；及
- (3) 房地產開發商必須(i)於取得相應的商品房預售許可證後三天內同時公開全部房源，(ii)嚴格按申報價格，明碼標價及(iii)公開對外銷售。

於二零一零年二月二十六日，北京市住房公積金管理中心頒佈《關於調整「二套住房」住房公積金貸款首期付款比例的通知》，規定自二零一零年三月一日起，任何使用住房公積金貸款（包括個人住房組合貸款）購買「二套住房」的借款人須繳納的最低首期付款為購買價的40%（其後規定將其進一步增加至購買價的50%）。

於二零一零年四月三十日，北京市人民政府頒佈《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲文件的通知》，其中制定以下措施：

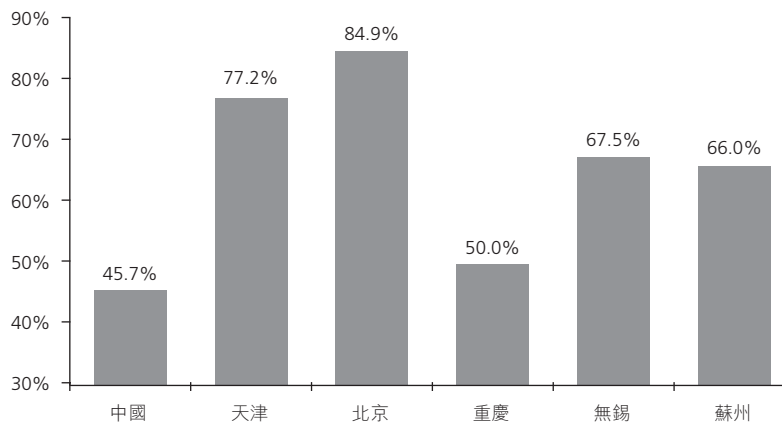
- (1) 嚴格落實基於住宅物業具體情況而定的貸款政策：(i)就各家庭購買其持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款須為購買價的30%，及(ii)就各家庭透過貸款方式購買二套住房而言，最低首期付款須為購買價的50%，且適用的按揭率須不少於貸款基準利率的1.1倍；及
- (2) 商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民授出按揭貸款。

城市化

隨著於七十年代後期推行經濟改革後，工業及服務業已逐步取代農業成為中國經濟的最重要組成部分。此經濟轉型加快城市化進程。中國的城市人口由二零零四年的5.428億增至二零零八年的6.067億。於二零零八年底，中國的城市化率達到約45.7%。城市化加快房地產行業的發展，尤其是中國市區住宅物業市場的發展。

我們的目標城市均經歷快速城市化。於二零零八年，我們的目標城市的城市化率介於50.0%至84.9%之間，均高於全國平均水平45.7%。下圖展示二零零八年中國及我們的目標城市的城市化率。

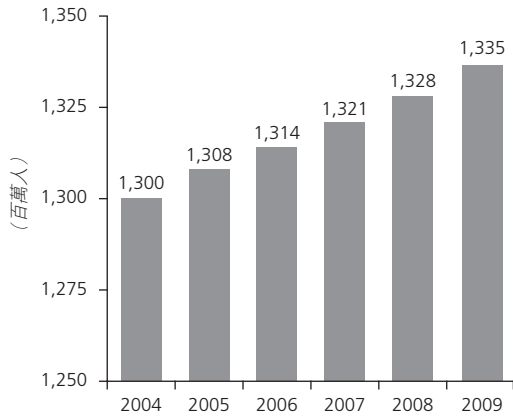
二零零八年中國及目標城市的城市化率



資料來源：中國國家統計局、江蘇省統計局

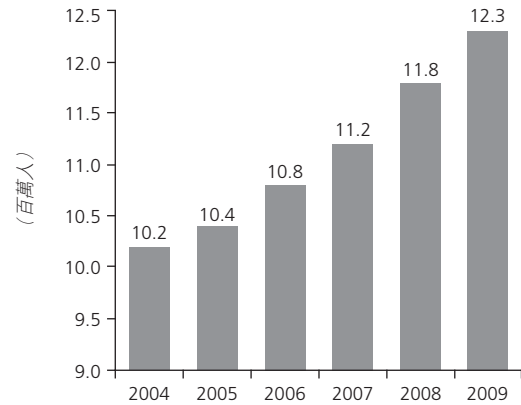
除城市化以外，中國（包括我們的目標城市）亦普遍經歷人口增長。下圖闡述所示年度中國及我們的目標城市人口的整體增長。

二零零四年至二零零九年
中國人口
(複合年增長率：0.5%)



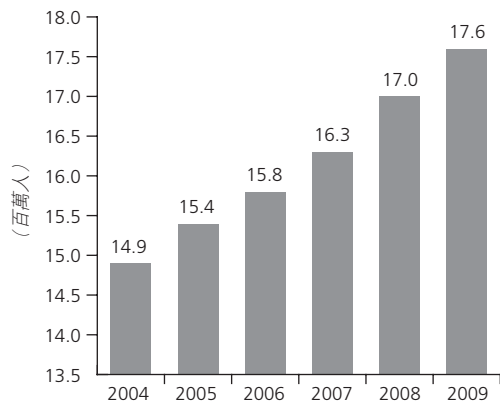
資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零九年
天津人口
(複合年增長率：3.8%)



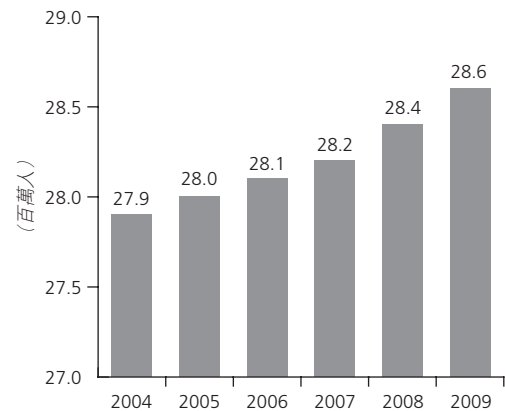
資料來源：天津市統計局

二零零四年至二零零九年
北京人口
(複合年增長率：3.4%)



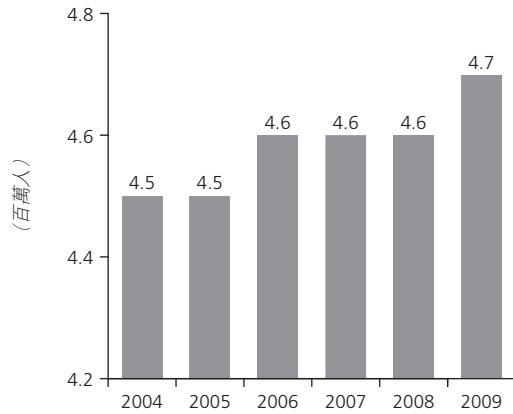
資料來源：北京市統計局

二零零四年至二零零九年
重慶人口
(複合年增長率：0.5%)



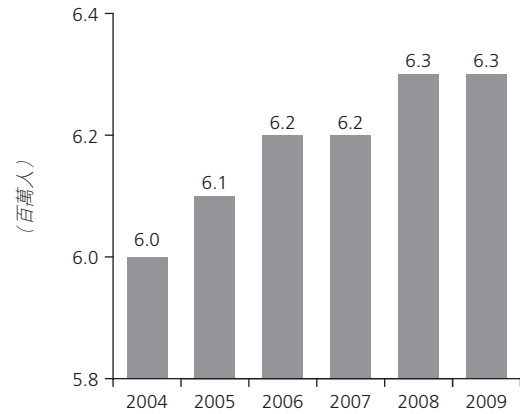
資料來源：重慶市統計局

二零零四年至二零零九年
無錫人口
(複合年增長率：0.9%)



資料來源：無錫市統計局
附註：指登記人口

二零零四年至二零零九年
蘇州人口
(複合年增長率：1.0%)

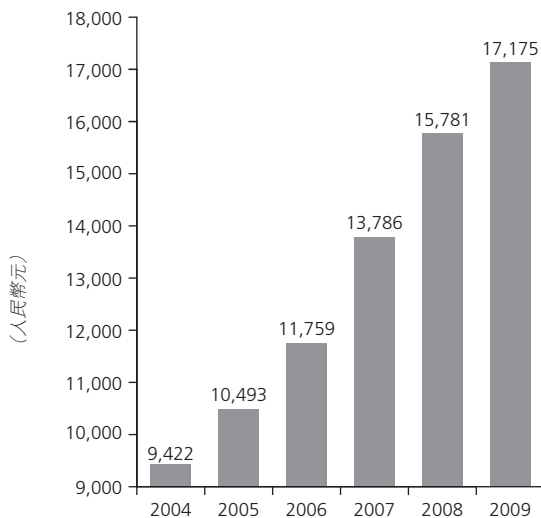


資料來源：蘇州市統計局

便利的住房按揭

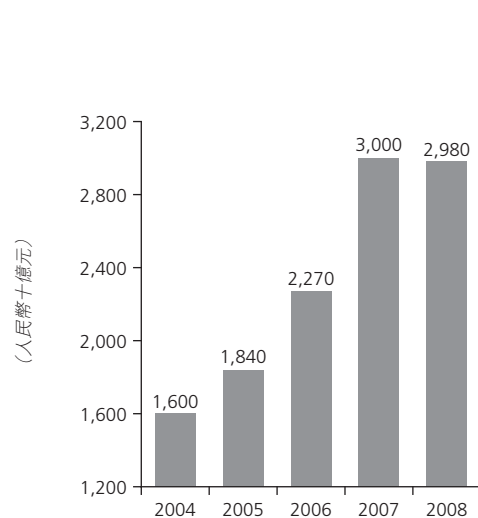
由於實行住房改革及允許個人購買自有住宅物業的有關政府政策，中國的住房按揭市場發展迅速。可支配收入的增長亦鼓勵個人購買物業及進行按揭貸款。於二零零八年，中國住宅物業的未償還按揭貸款結餘總額達人民幣29,800億元。更多城市居民依靠住房按揭貸款擁有私人物業的趨勢預期將於未來持續。

二零零四年至二零零九年
中國城市家庭人均可支配收入淨額
(複合年增長率：12.8%)



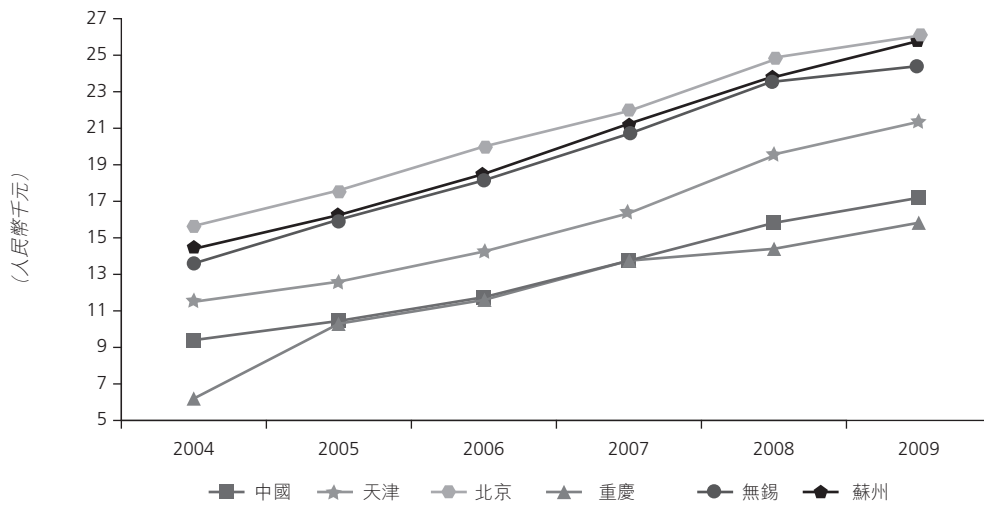
資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行

二零零四年至二零零八年
中國住宅物業未償還按揭貸款結餘總額
(複合年增長率：16.8%)



我們的目標城市均為中國的一或二線城市，該等城市的收入水平高於全國平均水平，如下圖所示：

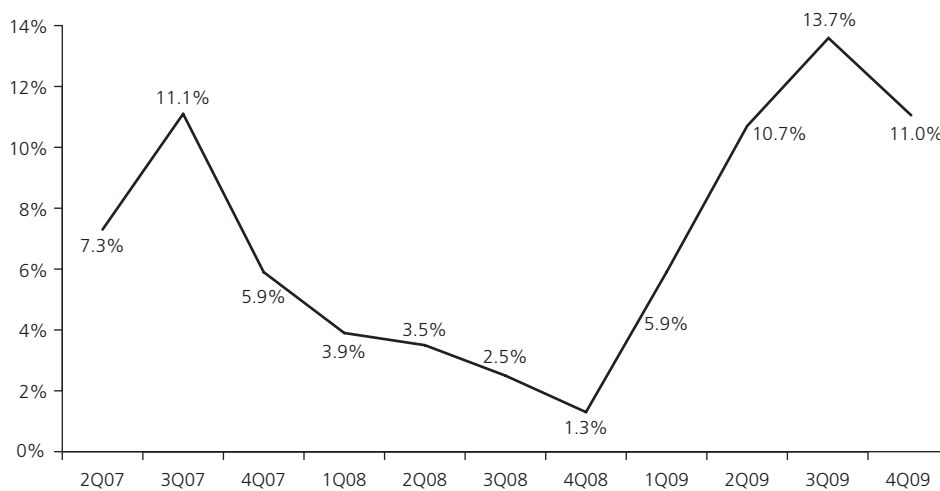
二零零四年至二零零九年城市家庭人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

根據中國人民銀行的資料，中長期消費貸款結餘總額的增長勢頭（被視為住房按揭貸款結餘總額的代表）連續五個季度放緩，直至二零零八年第四季。受益於四萬億元人民幣的刺激計劃及中國經濟的逐步復甦，消費者似乎於二零零九年重拾借貸信心，於二零零九年第一季至第四季，中長期消費貸款餘額分別錄得5.9%、10.7%、13.7%及11.0%的增長。

中長期消費貸款餘額的季度變動



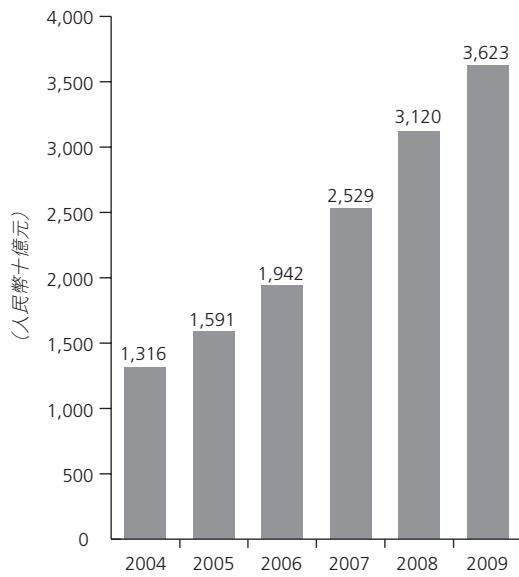
資料來源：中國人民銀行

中國房地產市場行業概覽

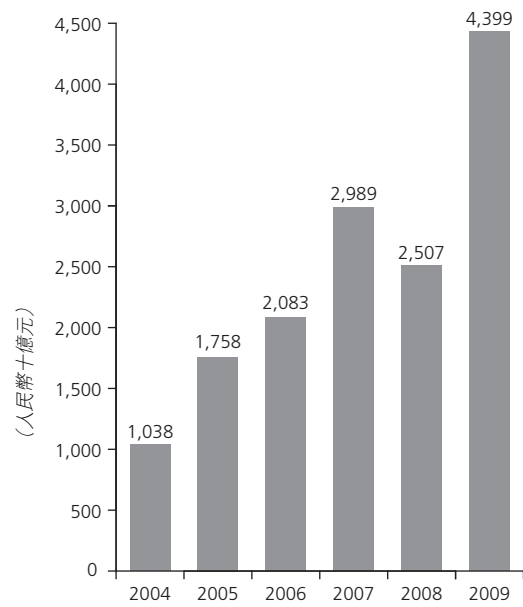
供求及價格

最近幾年及直至二零零八年，由於有利的經濟環境（人均可支配收入持續增長及生活水平提高），中國物業需求整體呈現強勁增長。已售商品房建築面積由二零零四年約382,000,000平方米增至二零零九年約937,000,000平方米，複合年增長率為19.7%。同時，受有利的市況及潛在回報驅動，中國房地產開發投資由二零零四年的約人民幣13,160億元激增至二零零九年的約人民幣36,230億元，複合年增長率達22.5%。

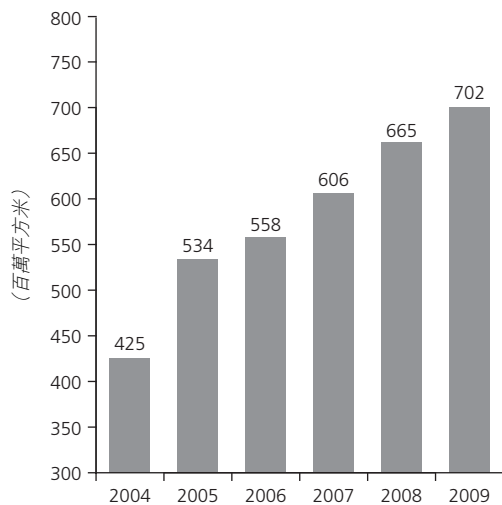
二零零四年至二零零九年
物業發展投資
(複合年增長率：22.5%)



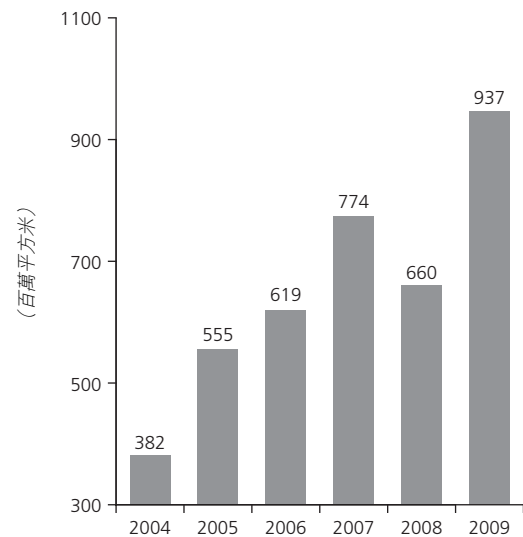
二零零四年至二零零九年
商品房銷售總額
(複合年增長率：33.5%)



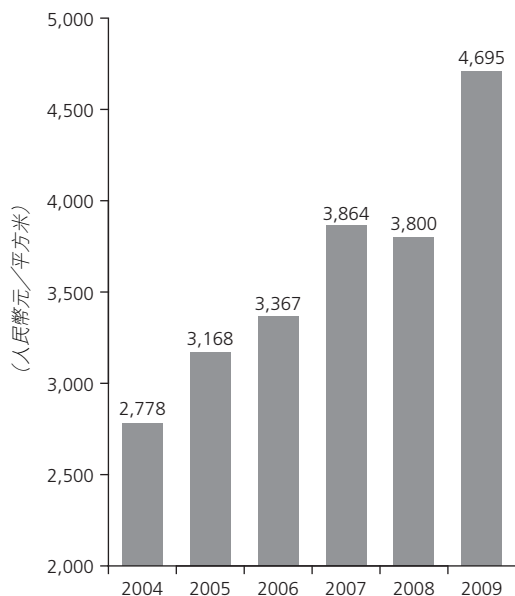
二零零四年至二零零九年
已竣工商品房建築面積
(複合年增長率：10.6%)



二零零四年至二零零九年
已售商品房建築面積
(複合年增長率：19.7%)



二零零四年至二零零九年
已售商品房平均價格
(複合年增長率：11.1%)



資料來源：中國國家統計局

主要由於中國經濟受到全球經濟危機的負面影響及中國消費者信心大幅下降，中國某些地區的物業需求於二零零八年上半年開始疲軟，於二零零八年下半年情況顯著惡化。儘管如此，於二零零九年，中國物業市場在總建築面積及已售商品房平均價格方面均錄得反彈。與二零零八年對比，於二零零九年中國商品房銷售總額增長75.5%至人民幣43,990億元，而已售商品房平均價格上升23.6%至每平方米人民幣4,695元。因中國政府於近期採取調控措施，中國物業市場的增長已逐步放緩。根據中國國家統計局的統計，在二零一零年下半年已售商品房總建築面積的按年增長為5.2%，二零一零年首季則為35.8%，於二零一零年第二季度，已售商品房每平方米的平均售價的按年增長則為4.8%，二零一零年首季為16.1%。在中國眾多城市的物業價格於二零一零年第二季度保持相對穩定的同時，倘物業市場繼續疲弱，物業價格可能在不久的將來下跌。然而我們相信，長遠而言，受「行業概覽－中國房地產行業的主要驅動力」所述若干主要因素的驅動，中國的物業市場可能將持續增長。

行業概覽

物業發展收益

根據中國國家統計局的統計，中國物業發展商的總收益由二零零四年約人民幣13,310億元增至二零零八年約人民幣26,700億元，總經營溢利由二零零四年約人民幣860億元增至二零零八年約人民幣3,430億元。下表載列所示年份中國物業發展商的主要營運數據。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年至 二零零八年)
	(人民幣十億元)					
總收益.....	1,331	1,477	1,805	2,340	2,670	19.0%
來自物業銷售的收益.....	1,175	1,332	1,662	2,160	2,439	20.0%
來自物業租賃的收益.....	31	29	32	39	52	13.8%
經營溢利.....	86	111	167	244	343	41.3%

資料來源：中國國家統計局

我們的目標城市的房地產行業

天津

天津位於華北環渤海區域，距離中國首都北京約120公里。天津為中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一，亦為華北最大的工業及商業城市及經濟中心之一，佔地約11,900平方公里。由於京津城際高速鐵路於二零零八年八月投入服務，來往天津與北京的時間已大大縮短至約30分鐘。根據財富二零零八年的中國「最佳商務城市」調查，就改善營商環境方面，天津力壓眾多中國城市，排名首位，而就未來發展潛力而言，天津躋身第二位。此外，在中國二零零六年至二零一零年的第十一個五年計劃中，天津被確認為國家金融改革的主要先行城市。預期天津的房地產投資及需求將保持強勁。

行業概覽

根據天津市統計局的統計，天津於二零零九年底人口約為12,300,000。於二零零九年，天津的地方生產總值約達人民幣7,500億元，而人均地方生產總值為人民幣62,403元。下表載列所示年份天津的主要經濟指標。

	天津經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	天津	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	311	370	434	505	635	750	19.3%

資料來源：天津市統計局、中國國家統計局

	天津人均經濟指標						超出 二零零九年 中國	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	30,575	35,783	41,163	45,829	55,473	62,403	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	11,467	12,639	14,283	16,357	19,422	21,430	17,175	24.6%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

根據天津市統計局的統計，於二零零七年及二零零八年，天津已竣工的商品房總建築面積分別約17,000,000平方米及18,000,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約15,500,000平方米、12,500,000平方米及15,900,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣5,811元、人民幣6,015元及人民幣6,886元。

天津物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至 二零零九年 複合年增長率	
							天津	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4	73.5	22.7%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	10.1	14.8	15.2	17.0	18.0	不適用	不適用	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	8.5	9.4	14.6	15.5	12.5	15.9	13.3%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	26.4	36.8	69.7	90.1	75.3	109.5	32.9%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)....	3,115	3,918	4,774	5,811	6,015	6,886	17.2%	11.1%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

北京

北京為中國的首都，並為中國政治、文化及教育中心。北京與天津及重慶相似，乃中國中央政府直接管轄的直轄市。根據二零零六年至二零一零年的十一五計劃，北京現正主力實現「新北京新奧運」的概念，並致力在奧運會前後保持經濟穩步發展。此外，北京是多家大型企業的地區總部所在地，預期北京將繼續快速發展。

根據北京市統計局的統計，北京於二零零九年底的人口約為17,600,000。於二零零九年，其地方生產總值約達人民幣11,870億元，而人均地方生產總值為人民幣68,788元。下表載列所示年份北京的主要經濟指標。

	北京經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	北京	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	606	689	786	935	1,049	1,187	14.4%

資料來源：北京市統計局

	北京人均經濟指標						超出 二零零九年 中國 二零零九年 中國平均 平均百分比	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	41,099	45,444	50,407	58,204	63,029	68,788	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	15,638	17,653	19,978	21,989	24,725	26,738	17,175	55.7%

資料來源：北京市統計局

行業概覽

根據北京市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，北京已竣工的商品房總建築面積分別約28,900,000平方米、25,600,000平方米及26,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約21,800,000平方米、13,400,000平方米及23,600,000平方米。於二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣11,553元及人民幣12,418元。

北京物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							北京	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	147.3	152.5	172.0	199.6	199.3	233.8	9.7%	22.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	30.7	37.7	31.9	28.9	25.6	26.8	-2.7%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	24.7	28.0	26.1	21.8	13.4	23.6	-0.9%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	124.9	175.9	216.1	251.9	165.8	不適用	不適用	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)....	5,053	6,274	8,280	11,553	12,418	不適用	不適用	11.1%

資料來源：北京市統計局、中國國家統計局

行業概覽

重慶

重慶亦為中國四個直轄市之一，由中央政府直接管轄，位於四川省以東長江上游的三峽地區。重慶不僅為商業及工業中心，亦為內陸運輸中心。重慶為中國人口最多的城市，佔地約82,400平方公里，也是中國面積最大的城市。重慶是中國於一九九九年推出發展國家西部地區「西部大開發」政策的重點開發部分。根據國家發展和改革委員會，中國政府近日已批准在重慶設立首兩個全國統籌城鄉綜合配套改革實驗區的其中一個，預期將有利於該城市的經濟及房地產市場持續增長。

根據重慶市統計局的統計，重慶於二零零九年底人口約為28,600,000。於二零零九年，重慶的地方生產總值約達人民幣6,530億元，而人均地方生產總值為人民幣22,916元。下表載列所示年份重慶的主要經濟指標。

	重慶經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	重慶	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	269	307	345	412	510	653	19.4%

資料來源：重慶市統計局

	重慶人均經濟指標						超出 二零零九年 二零零九年 中國 中國平均 平均百分比	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	9,624	10,982	12,316	14,660	18,025	22,916	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	9,221	10,244	11,570	12,591	14,368	15,749	17,175	-8.3%

資料來源：重慶市統計局

行業概覽

根據重慶市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，重慶已竣工的商品房總建築面積分別約22,500,000平方米、23,700,000平方米及29,100,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約35,500,000平方米、28,700,000平方米及40,000,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣2,723元、人民幣2,785元及人民幣3,442元。

重慶物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							重慶	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	40.5	51.8	63.0	85.0	99.1	123.9	25.1%	22.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	15.9	22.1	22.2	22.5	23.7	29.1	12.8%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7	40.0	24.6%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	23.3	43.1	50.6	96.7	80.0	137.8	42.7%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	1,751	2,135	2,269	2,723	2,785	3,442	14.5%	11.1%

資料來源：重慶市統計局

行業概覽

無錫

無錫位於江蘇省，該省為中國東部沿海經濟發達的省份。無錫是一個發達的工業城市，根據無錫市對外貿易經濟合作局，無錫已吸引眾多國際公司，包括財富500強公司中超過70家。無錫擁有多個為推動高科技工業而設的大型工業園，包括無錫新加坡工業園及太湖新城科教產業園。由於其近年的發展，無錫常被稱為「小上海」。

根據無錫市統計局的統計，無錫於二零零九年底人口約為4,700,000。於二零零九年，無錫的地方生產總值約達人民幣4,990億元，而人均地方生產總值為人民幣81,151元，為中國人均地方生產總值最高的城市之一。下表載列所示年份無錫的主要經濟指標。

	無錫經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	無錫	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	235	281	330	386	442	499	16.3%

資料來源：無錫市統計局

	無錫人均經濟指標						超出 二零零九年 中國 二零零九年 中國平均 平均百分比	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	50,592	50,958	57,709	65,203	73,053	81,151	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	25,027	17,175	43.1%

資料來源：無錫市統計局

行業概覽

根據無錫市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，無錫已竣工的商品房總建築面積分別約6,100,000平方米、7,100,000平方米及6,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約7,400,000平方米、5,400,000平方米及10,100,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣4,579元、人民幣5,375元及人民幣6,266元。

無錫物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							無錫	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	19.6	22.7	27.7	37.8	45.0	46.3	18.8%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.7	6.6	6.1	7.1	6.8	7.2%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	4.1	6.0	6.5	7.4	5.4	10.1	19.8%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	10.4	22.0	25.9	33.6	28.9	63.1	43.4%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	2,534	3,679	4,000	4,579	5,375	6,266	19.8%	11.1%

資料來源：無錫市統計局

行業概覽

蘇州

蘇州與無錫相似，位於中國東部沿海經濟發達的江蘇省。蘇州為著名旅遊勝地，近年亦成功吸引眾多高科技企業以蘇州為基地。根據財富二零零八年的中國「最佳商務城市」調查，蘇州名列中國商業效率五強城市。由於蘇州政府繼續推行現代工業化，蘇州已發展五個國家級開發區及十個省級開發區，吸引財富500強公司中逾90家公司進行大規模投資。蘇州亦為二零零八年中國各大城市中地方生產總值最高的城市之一。

根據蘇州市統計局的統計，蘇州於二零零九年底人口約為6,300,000。於二零零九年，蘇州的地方生產總值約達人民幣7,740億元，而人均地方生產總值為人民幣122,222元。下表載列所示年份蘇州的主要經濟指標。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							蘇州	中國平均
地方生產總值 (人民幣十億元).....	345	403	482	570	670	774	17.5%	16.0%

資料來源：蘇州市統計局

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	超出 二零零九年 中國	
							中國平均	平均百分比
地方生產總值 (人民幣元).....	57,992	66,766	78,802	91,911	106,863	122,222	25,188	385.2%
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	14,451	16,276	18,532	21,260	23,867	26,320	17,175	53.2%

資料來源：蘇州市統計局

行業概覽

根據蘇州市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，蘇州已竣工的商品房總建築面積分別約18,700,000平方米、14,800,000平方米及18,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約17,400,000平方米、10,100,000平方米及23,500,000平方米。於二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣5,676元及人民幣5,692元。

蘇州物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							蘇州	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	33.4	42.0	47.1	60.2	71.8	72.4	16.7%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	11.3	16.0	18.2	18.7	14.8	18.8	10.7%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	7.1	7.9	13.9	17.4	10.1	23.5	27.0%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	22.6	30.3	63.9	98.5	57.3	不適用	不適用	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	3,203	3,863	4,591	5,676	5,692	不適用	不適用	11.1%

資料來源：蘇州市統計局